

Den 23. april 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 391 – 17/00114

AA

mod

Ejendomsmægler CC
(...)
(...)

og

Ejendomsmæglervirksomheden DD A/S
(...)
(...)

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 6. december 2016 har AA indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden DD A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, formidlingsbekendtgørelsen § 22, stk. 2, og god ejendomsmæglerskik ved – af to omgange – ikke uden ugrundet ophold at tilbagebetale klagers deponering og ved at have oplyst, at klagers deponering ikke blev forrentet.

Klager trak kort efter indbringelsen sin klage tilbage.

Disciplinærnævnet besluttede herefter at tage sagen op af egen drift. Klageren meddelte derefter, at han alligevel ønskede at svare i sagen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD A/S formidlede salget af ejerlejligheder i projektbyggeriet beliggende [gade], [post nr.] [by].

Klager var potentiel køber af to ejerlejligheder i byggeriet (hhv. nr. 16 og nr. 15).

Den 25. september 2015 havde klager og BB (fra indklagede ejendomsmæglervirksomhed) en længere mailkorrespondance. BB fremsendte salgsopstillinger på to lejligheder i byggeriet. Klager spurgte efterfølgende specifikt til lejlighed 16, hvorefter salgsopstillingen på denne lejlighed blev fremsendt.

Af salgsopstillingen var indklagede ejendomsmægler CC anført som ansvarlig ejendomsmægler.

Klager spurgte herefter til betingelserne for den deponering, som indklagede ejendomsmægler-virksomhed betingede sig, at potentielle købere foretog, for at kunne reservere ejendommen.

BB svarede klager at:

"Så snart man har underskrevet vedhæftede hensigtserklæring, har man reserveret lejligheden. For at fastholde reservationen, skal der indenfor de 2 døgn stilles en udbetaling på 68.750 kr.

Herefter laver jeg en købsaftale klar som sendes til dig og dine rådgiver, vi har her intet krav om hvornår denne skal være retur.

Såfremt man ikke ender med at købe boligen alligevel, vil den fulde deponering blive tilbageført til din konto, uden nogle former for gebyr eller afgift."

Den 27. september 2016 fremsendte klager en udfyldt hensigtserklæring til BB.

Af hensigtserklæringen fremgik bl.a. at:

"Deponeringen skal være modtaget inden for 48 timer efter underskrift af nærværende hensigtserklæring. Såfremt deponeringen ikke er modtaget rettidigt, ophører reservationen uden varsel. Såfremt denne hensigtserklæring ikke senest 7 dage efter underskrift, er erstattet af en underskrevet købsaftale, ophører reservationen uden varsel.

Deponeringen skal ske til konto nr.: (...) (beløbet forrentes ikke)."

Af hensigtserklæringen fremgik videre, at beløbet, som skulle deponeres, var 68.750 kr.

Den 28. september 2016 bekræftede BB modtagelsen af den udfyldte hensigtserklæring.

Den 29. september 2016 skrev BB til klager og anførte, at såfremt klager skulle fortryde sin reservation, ville deponeringen blive tilbagebetalt med det samme. BB anførte videre, at han ville udarbejde en købsaftale med det samme.

Senere samme dag fremsendte BB udkast til købsaftale til klager, samt til klagers advokat og bank.

Af købsaftalens side § 6, stk. 2, fremgik det at:

"Købesummen berigtiges således:

1. Ved underskrift af Købsaftalen deponeres hos DD A/S,

(...),

Kontonr. (...)

(beløbet forrentes ikke)

kr. 68.750"

Af købsaftalens § 11, fremgik det, at sælger betingede handlen af, at der senest den 11. november 2016 var indgået 11 købsaftaler med rettidig deponering og med garanti for rettidig betaling af købesummen.

Den 7. oktober meddelte klagers advokat, at klager ikke ønskede at gennemføre handlen. Advokaten udbad sig samtidigt, at deponeringen blev returneret til klagers konto.

Den 16. oktober 2016 var klagers deponering tilbageført til klagers konto.

Klager kom senere igen i kontakt med BB, som nu kunne oplyse at sælger havde fraveget betingelsen om, at byggeriget først ville blive påbegyndt ved 11 indgåede købsaftaler. Klager genvandt derfor interessen for at købe en lejlighed.

Den 31. oktober 2016 anmodede klager om at få tilsendt en opdateret købsaftale. Købsaftalen blev senere samme dag sendt til klager.

Den 2. november 2016 skiftede klagers interesse fra lejlighed 16 til lejlighed 15. Klager fremsendte en udfyldt hensigtserklæring og anmodede om at få fremsendt købsaftale på lejlighed 15.

Formuleringen af hensigtserklæringen var identisk med tidligere.

Den 4. november 2016 deponerede klager 68.750 kr. i henhold til hensigtserklæringen.

Den 5. november 2016 bekræftede BB modtagelsen af klagers deponering.

Den 7. november 2016 fremsendte BB købsaftale på lejlighed 15. Af den medfølgende salgsopstilling var indklagede ejendomsmægler CC anført som ansvarlig ejendomsmægler.

Af købsaftalens § 6, stk. 2, nr. 1, fremgik det, at klager ved underskriften skulle deponere 68.750 kr. hos DD A/S på kontonr. (...), og at beløbet ikke blev forrentet.

Den 16. november 2016 meddelte klagers nye advokat via mail til BB, at klager ikke ville gennemføre handlen og anmodede samtidigt om, at de deponerede midler blev udbetalt til klager.

Efter klagers advokat havde meddelt, at klager ikke ønskede at gennemføre handlen, blev klager kontaktet af BB. Klager blev efterfølgende inviteret til et møde hos indklagede ejendomsmægler CC, hvorefter klager udbad sig betænkningstid.

Den 28. november 2016 skrev klager til indklagede ejendomsmægler CC og anførte:

"Efter vores samtale mandag 21/11 valgte jeg alligevel at vente med handel af bolig. Jeg kontaktede BB angående returnering af deponering. Jeg har imidlertid ikke modtaget pengene. Kan du venligst returnere pengene."

Den 30. november 2016 skrev klagers advokats sekretær til BB og anførte:

"(...) skal jeg nu venligst bede om, at det af AA indbetalte depositum nu returneres og indsættes på det kontonr., som AA tidligere har sendt til jer."

Samme dag sendte BB en mail til indklagede ejendomsmægler CC, hvor klager var sat CC. BB spurgte indtil status på tilbagebetalingen.

Den 2. december 2016 skrev indklagede ejendomsmægler CC til klager og anførte:

"Hej AA undskyld mit sene svar, jeg kunne godt bruge 48 timer i døgnet. Jeg rykker lige adm. for at returnere din deponering."

Samme dag svarede klager indklagede ejendomsmægler CC og spurgte, om pengene kunne overføres som en straks overførsel. Indklagede ejendomsmægler CC svarede bekræftende herpå.

Den 5. december 2016 skrev klagers advokat til klager. Advokaten spurgte om klager havde fået deponeringen retur. Klager svarede, at penge forsat ikke var kommet retur.

I en ny mail senere samme dag, skrev klager til advokaten, at det for ham virkede som chikane fra indklagede ejendomsmægler CC's side. Advokaten svarede, at han var enig, og at han ville lægge pres på for at få deponeringen udbetalt.

Den 6. december 2016 skrev klagers advokat til BB og anførte:

"Jeg kan konstatere, at min klient ikke har modtaget sin sikkerhedsstillelse stor kr. 68.750,00 retur. Pengene er for længst forfaldne – og skal straks udbetales. Hvis pengene ikke er betalt inden udgangen af indeværende uge forbeholder jeg mig ret til, på min klients vegne, at gå videre med sagen."

Den 6. december 2016 modtog klager deponeringen på sin konto.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at der generelt i forbindelse med samtaler med BB var en mærkelig stemning, og at det virkede som om, BB ikke vidste, hvad der var op og ned.

Den første handel blev ikke gennemført, fordi sælgers betingelser i købsaftalen ikke kunne accepteres, herunder særligt betingelsen om, at byggeriet først ville blive påbegyndt, når der var solgt 11 lejligheder.

Efterfølgende blev klager opmærksom på, at sælger havde valgt at fravige kravet om 11 solgte boliger og viste derfor på ny interesse for at købe en lejlighed. Interessen skiftede her fra lejlighed 16 til lejlighed 15.

Samtidigt skiftede klager advokat.

Klagers nye advokat havde igennem Erhvervsstyrelsen indhentet en masse sager om sælgeren af lejlighederne, og klager blev derfor bekymret. Klager tog derfor kontakt til en tilfældig beboer i et andet byggeri, som var opført af sælger, og fik forklaret, at der havde været problemer ved overtagelsen af deres lejlighed.

Det bekymrede endvidere klager, at byggeriet af lejlighederne i [område] ikke var påbegyndt på det pågældende tidspunkt og valgte derfor ikke at gennemføre handlen.

BB kontaktede efterfølgende klager og argumenterede for, at det var en sikker investering. Klager var forsat usikker, og indklagede ejendomsmægler CC overtog kommunikationen. Indklagede ejendomsmægler CC fortalte, at han kendte sælger personligt.

Klager blev inviteret til et møde hos indklagede ejendomsmægler CC, hvor der lå en købsaftale klar. Klager udbad sig betænkningstid og valgte efterfølgende forsat ikke at gennemføre handlen.

Efter klagers afslag, blev de deponerede midler tilbageholdt.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler CC har anført, at han svarer på vegne af ham selv og virksomheden og har endvidere anført, at det er overraskende, at klager har indbragt sagen for Disciplinærnævnet, da klager efterfølgende har reserveret en bolig igen i samme projekt, og senere har trukket sig igen for projektet,

Indklagede anfører endvidere, at der var god dialog med klager.

Indklagede bekræfter, at indklagede i medio november holdt et møde med klager omkring projektet, idet klager var nervøs for sælgers evne til at gennemføre projektet.

Da klager stadig var i tvivl, meddelte klager indklagede skriftligt den 28. november 2016, at klager ønskede at få deponeringen retur. Indklagede meddelte fredag den 2. december 2016, at beløbet ville blive returneret.

Det stod på klagers konto den 6. december 2016. Det kunne godt have stået der den 5. december 2016. Indklagede kan ikke huske, hvorfor det tog en dag ekstra.

Indklagede mener, at beløbet blev returneret inde for rimelig tid.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Der er indgivet klage over ejendomsmægler CC og ejendomsmæglervirksomheden DD A/S.

Indklagede ejendomsmægler CC var ansvarlig ejendomsmægler og havde uddelegeret opgaverne vedrørende formidlingen til BB, som ikke er registreret ejendomsmægler. Som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdragene har indklagede ejendomsmægler CC ansvaret for alle opgaver, som er udført eller undladt udført.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Det fremgår af de underskrevne hensigtserklæringer og de fremlagte købsaftaler, at deponeringen ikke forrentes.

Efter bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen), § 22, stk. 2, skal sælger forrente købers depositum frem til overtagelsesdagen. Hvis handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse af aftalen, skal sælger tilbagebetale depositum med tilskrevne renter.

Formuleringen i den standardiserede hensigtserklæring om, at deponering ikke forrentes, er ikke i overensstemmelse med formidlingsbekendtgørelsen, § 22, stk. 2, og der er derfor risiko for, at kunderne ikke får kendskab til deres ret til renter ved manglende gennemførelse af handlen.

Nævnet lægger til grund, at indklagede virksomhed har været involveret i formuleringen af hensigtserklæringen, samt at man ikke i den forbindelse har levet op til oplysningsforpligtelsen efter lovens § 25, som dermed er overtrådt.

Klager fik to dage til at indbetale et depositum på 68.750, kr. Nævnet finder, at der bør gælde samme korte frist til at tilbagebetale depositum, som der forlanges ved betalingen af depositummet, således at forbrugeren ikke er ringere stillet end den erhvervsdrivende.

Klagers deponeringer blev returneret efter henholdsvis 9 dage og 20 dage. Ved lejlighed 15 blev depositum først returneret efter flere rykkere.

Det forhold, at der blev afholdt et møde mellem parterne efter klagers advokat den 16. november 2016 havde meddelt, at handlen ikke ville blive gennemført, ændrer ikke på at depositum bør tilbagebetales med samme korte frist som deponering. Deponerede midler skal returneres uden ugrundet ophold efter anmodning herom. Da dette ikke er sket, er god ejendomsmæglerskik tilsidesat.

Det er endvidere ikke i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, at BB tog kontakt til klager, udenom klagers advokat, med henblik på at ændre klagers mening efter det var meddelt, at klager ikke ønskede at gennemføre handlen.

Såfremt en virksomhed skal gøres ansvarlig for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræves det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

Indklagede virksomhed, DD A/S, havde ikke sørget for de nødvendige procedurer til at sikre, at klager fik sit depositum retur uden ugrundet ophold. Herved har indklagede virksomhed ligeledes handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD A/S har handlet i strid med formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 2, lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25 samt god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildes indklagede ejendomsmægler CC og indklagede ejendomsmæglervirksomhed DD A/S hver en bøde.

Begge indklagede er tidligere i sag 274 af 10. juni 2015, sag 275 af 10. juni 2015, sag 305 af 10. juni 2015 (alene DD A/S), sag 356 af 21. september 2016 og sag 374 af 11. oktober 2017, er blevet pålagt bøder på 25.000 kr. og 50.000 kr. (ejendomsmægler CC), samt 50.000 kr. og 100.000 kr. (DD A/S) for overtrædelser af tilsvarende forhold om returnering og håndtering af deposita.

Sagerne 274, 275, 305 og 356 er afgjort i nævnet og meddelt indklagede både før, og kort inde i forløbet i denne konkrete sag.

Det følger af lovens § 53, stk. 2, at Disciplinærnævnet kan begrænse adgangen til at udøve ejendomsformidling eller frakende ejendomsmæglerens godkendelse efter § 6, såfremt en ejendomsmægler gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve virksomheden på forsvarlig måde.

Ved fire gange tidligere at have været sanktioneret for forkert håndtering af deponerede midler har indklagede ejendomsmægler CC gentagne gange udvist en sådan forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler, at det giver nævnet grund til at antage, at Ejendomsmægler CC ikke i fremtiden vil kunne udøve virksomheden som ejendomsmægler på en forsvarlig måde.

Foruden den pålagte bøde frakendes ejendomsmægler CC derfor sin godkendelse som ejendomsmægler efter lovens § 6 i 1 år.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, ejendomsmægler CC, frakendes sin godkendelse som ejendomsmægler jf. lovens § 6, i 1 år, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 2.

Indklagede ejendomsmægler, ejendomsmægler CC, tildeles endvidere en bøde på kr. 75.000, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsmæglermæglervirksomhed, DD A/S, tildeles en bøde på kr. 200.000, jf. lov om formidling af fast ejendom § 53, stk. 4.

Efter lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, kan afgørelsen ikke indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Afgørelser truffet efter lovens § 53, stk. 2, kan imidlertid forlanges indbragt for retten, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 64, stk. 1.

Begæring herom skal være modtaget i Erhvervsstyrelsen senest 4 uger efter at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervsstyrelsen anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former. Anmodning om sagsanlæg vedrørende en afgørelse efter § 53, stk. 2, har opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling ikke må foretage opgaver som ejendomsmægler. Hvis nævnets afgørelse findes lovlig, kan det i dommen bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 64, stk. 2.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Mikael Sjöberg